

PLIEGO TIPO DE CLÁUSULAS EN EL QUE SE ESTABLECEN LOS CRITERIOS PARA LA ENAJENACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, EN CUALQUIER RÉGIMEN, QUE PROMUEVA LA EMPRESA PÚBLICA “DESARROLLO URBANÍSTICO DE EL EJIDO S.L.”

CLÁUSULA 1. Es objeto del presente pliego es el de establecer los criterios para la enajenación de las viviendas de protección oficial, régimen general, régimen especial de venta, de iniciativa municipal y autonómica y protegidas básicas, que promueva la Empresa DESARROLLO URBANÍSTICO DE EL EJIDO S.L. por orden del Excelentísimo Ayuntamiento de El Ejido.

Las viviendas objeto de concurso estarán amparadas por el expediente de viviendas de protección oficial, cualquier régimen, con cédula de calificación provisional otorgada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Las viviendas que se enajenan estarán sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del Régimen de “Viviendas de Protección Oficial” del Real Decreto 3178/1978 de 10 de Noviembre, y la promoción y enajenación se realizará conforme a:

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y SUELO 2002-2005

- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005
(BOE núm. 11, de fecha 12 de enero de 2002).
(BOE núm. 22, de fecha 25 de enero de 2002).
(BOE núm. 25, de fecha 29 de enero de 2002).
- Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo 0 a efectos de la adquisición protegida de viviendas.
(BOE núm. 198, de fecha 19 de agosto de 2003).
- Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio por el que se modifican diversos aspectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
(BOE núm. 181, de fecha 28 de julio de 2004).

PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 2003-2007

- Decreto 149/2002, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.
(BOJA núm. 117, de fecha 20 de junio de 2003).
- Orden de 8 de agosto de 2003, por la que se desarrollan determinadas actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003- 2007.
(BOJA núm. 159, de 20 de agosto).

- Decreto 463/2004, de 27 de julio, por el que se modifica el Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.

(BOJA núm. 152, de 4 de agosto de 2004).

- Orden de 8 de agosto de 2005, por la que se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de Junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

(BOJA núm. 165, de 24 de agosto).

- Instrucción nº1, de 28 de enero de 2004, de la Viceconsejería, relativa al procedimiento a seguir en la selección de adquirientes de viviendas.

CLÁUSULA 2. El desconocimiento del presente pliego en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo y de las normas y disposiciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado no eximirá al adjudicatario de la obligación de su cumplimiento.

CLÁUSULA 3. Podrán concurrir a la licitación las unidades familiares cuyo representante se halle en plena posesión de su capacidad de obrar y que cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente, que a continuación se detallan.

Se acreditarán con la documentación requerida en la cláusula sexta del presente pliego.

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD FAMILIAR

Definición.- A los efectos del presente pliego se define a la unidad familiar solicitante como:

1º.- La integrada en **caso de matrimonio por los cónyuges no separados legalmente y**, si los hubiere:

- a) Los **hijos/as menores**, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientemente de éstos.
- b) Los **hijos/as mayores de edad incapacitados judicialmente** sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
- c) Los **hijos/as mayores de edad y menores de 25 años**, (salvo que se trate de hijos/as discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100, en cuyo caso podrá considerarse cualquier edad), siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - Que sea soltero, es decir, no casado, incluyéndose a estos efectos los hijos/as viudos y divorciados.
 - Que el hijo/hija conviva con la unidad familiar solicitante al menos desde un año antes a la presentación de la solicitud.
 - Que el hijo/a no haya obtenido rentas superiores a una vez el IPREM, incluidas, en su caso, las rentas exentas del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Así mismo **forman parte de este grupo las parejas definidas** en la Ley 5/2002 de 16 de Diciembre, de **parejas de hecho**, sin perjuicio de las limitaciones que respecto de las mismas se deriven como consecuencia de la normativa estatal en la materia.

2º.- La formada, **en defecto de matrimonio o en los casos de separación legal**, por el **padre o la madre y la totalidad de los hijos** ⁽¹⁾ que convivan con uno u otra y reúnan los requisitos señalados en el punto 1º. a), b) y c) anteriores.

(1) En los supuestos de separación matrimonial legal, y de acuerdo con lo dispuesto en el convenio regulador aprobado judicialmente, se computarán los hijos si tiene atribuida la guarda y custodia, aún cuando la guarda y custodia sea compartida.

3º.- **También se considerará unidad familiar solicitante al conjunto de solicitante/s individual/es que no esté/n integrados en ninguna de las unidades familiares descritas con anterioridad.**

Se asimilan a efectos de determinación de unidad familiar solicitante en los términos anteriormente indicados para hijos/as a las personas vinculadas al solicitante por razón de tutela o acogimiento, en los términos previstos en la legislación civil aplicable.

Titular representante.- Los miembros mayores de edad de la unidad familiar solicitante designarán a uno de ellos como representante de dicha unidad familiar. Dicha representación lo será a efectos de comunicaciones, notificaciones y cualquier otro procedimiento administrativo relacionado con la solicitud de vivienda. Cualquier comunicación, requerimiento, etc. relativo a la petición o solicitud de vivienda así como derivado de ésta se realizará al titular representante y al domicilio por él comunicado.

Disposiciones comunes para la unidad familiar solicitante:

Ningún miembro de una unidad familiar solicitante podrá formar parte de otra *(a excepción de los menores en que la guarda y custodia sea compartida)*.

La determinación de los miembros de la unidad familiar solicitante se realizará atendiendo a la situación acreditada y existente el día de presentación de la solicitud de vivienda o a la acreditada y comunicada posteriormente por el/los miembros de la unidad familiar solicitante siempre que esta comunicación haya sido hecha con anterioridad a la interrupción del plazo de presentación de solicitudes fijado en el procedimiento de adjudicación que, de corresponderle, estuviera incluida dicha solicitud.

3.2 REQUISITOS GENERALES

- ✓ Ningún miembro de la unidad familiar solicitante podrá ser titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública o libre, en las condiciones que se establezcan en la normativa anteriormente enumerada, de aplicación a la promoción y de acuerdo con la calificación provisional de la misma.
- ✓ Tener unos ingresos familiares ponderados que no excedan de 5'5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) para viviendas calificadas como de régimen general y de iniciativa municipal y autonómica y de 2'5 veces para viviendas calificadas como de régimen especial de venta y protegidas básicas.
- ✓ Que se destine la vivienda a residencia habitual y permanente, y que sea ocupada dentro de los tres meses desde la entrega de llaves.

- ✓ Se deberán acreditar unos ingresos mínimos superiores a 8800 € procedentes de rendimientos del trabajo y/o actividades económicas (equivalentes aproximadamente a 1 vez el IPREM).
- ✓ Que los solicitantes no hayan obtenido previamente financiación cualificada al amparo de planes estatales de vivienda durante los diez años anteriores a la actual solicitud de la misma, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de aplicación.
- ✓ Todos los miembros de la unidad familiar deben ser menores de 35 años en el momento de presentación de la solicitud.
- ✓ Todos los miembros de la unidad familiar deberán estar empadronados en el municipio de El Ejido.
- ✓ El integrante de más edad de la unidad familiar debe estar censado y tener un mínimo de 10 años de empadronamiento consecutivos en el municipio de El Ejido a la fecha de finalización del plazo para la presentación de solicitudes.

Los presentes requisitos se adaptarán a la legislación que en cada momento sea de aplicación a la Calificación Provisional que obtenga cada promoción que se enajene.

La adjudicación se hará a una sola persona. No obstante, podrá adjudicarse a más personas, si se obligasen solidariamente, cuyos derechos y obligaciones serán en todo caso indivisibles. Solo podrá adjudicarse una finca por cada solicitud.

CLÁUSULA 4. El precio máximo de las viviendas será el que de forma anual establezca el Ministerio de Fomento y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y así lo determine en la correspondiente calificación provisional de cada promoción que esta empresa enajene. Los solicitantes no podrán hacer mejoras sobre el tipo de licitación.

CLÁUSULA 5. De forma general, aunque sin obligatoriedad de existencia de viviendas para cada cupo en cada promoción, se establecen por cada promoción tres cupos de viviendas por sus distintas características geométricas y de diseño funcional:

- cupo especial de viviendas adaptadas para minusválidos físicos con necesidad de uso de silla de ruedas.
- cupo especial de viviendas de mayor tamaño que el resto para familias numerosas.
- cupo general concebido principalmente para jóvenes ejidenses.

En el Anexo nº1 de Características de la Promoción se detallan el nº de viviendas de cada cupo –si las hay- y sus características principales.

CLÁUSULA 6. Los licitadores presentarán la solicitud en el modelo que se acompaña en el ANEXO nº 2 de SOLICITUD DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA junto con los documentos que a continuación se relacionan.

- 1.- Fotocopia del D.N.I. de todos los miembros de la unidad familiar, actual o futura, que estén obligados a poseerlo.
- 2.- Fotocopia de Libro de familia, en su caso.

3.- Original de la declaración de la renta y fotocopia para compulsar y certificado de la Base Imponible de todos los componentes de la unidad familiar obligados.

Si no estuviera obligado a la presentación de la declaración antes citada, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable y la aportación de los siguientes certificados:

- Certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria acreditativo de que no consta que haya presentado Declaración del I.R.P.F. correspondiente al año señalado.
- Documentación acreditativa de los ingresos percibidos (certificado del centro o centros de trabajo, certificado de percepción de pensión, desempleo, etc...)
- Certificado de altas y bajas en la Seguridad Social (**vida laboral**) de los miembros de la unidad familiar que hayan percibido ingresos.
- Otros que la promotora o administración considere oportuno requerir.

4.- En caso de ser titular de una cuenta ahorro vivienda deberá aportar certificado de la entidad bancaria en la que exprese la antigüedad y el importe de la misma.

5.- Fotocopia de certificación oficial acreditativa del grado de minusvalía.

6.- Sentencia de Divorcio, acompañada, en su caso, de convenio regulador.

Toda la documentación presentada podrá ser contrastada y ampliada por la promotora con las distintas administraciones, así como aquellas otras informaciones que formen parte de los requisitos exigidos en este pliego para ser solicitante de nuestras viviendas.

La documentación indicada deberá presentarse junto con la solicitud en el plazo que se indica en la cláusula séptima de este pliego. En todo caso, podrá complementarse en el plazo máximo de 10 días hábiles a computar desde la fecha indicada en la cláusula décima de este Pliego.

CLÁUSULA 7. Para la obtención de documentación e información, así como para el examen del expediente de esta licitación, se deberán dirigir a Desarrollo Urbanístico de El Ejido S.L. sita en C/ Cervantes nº 132, de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, ambos inclusive, a partir del día siguiente hábil a aquel en que aparezca publicado el correspondiente anuncio en el diario de mayor difusión de la provincia de Almería y en la página Web de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y hasta el vencimiento del plazo de presentación de solicitudes.

Las solicitudes podrán presentarse, en el registro de entrada del Ayuntamiento de El Ejido, de 9 a 14 horas, durante días hábiles, y hasta el día hábil siguiente a aquél en que finalicen los **treinta días naturales posteriores al de la publicación del referido anuncio en el diario de mayor difusión de la provincia de Almería y en la página Web de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.**

CLÁUSULA 8. La Mesa de Contratación se compone de:

Presidente:

Alcalde-Presidente o Concejale en quien delegue.

Vocales:

Todos los miembros de la Comisión de Hacienda y Contratación del Ayuntamiento de El Ejido.

El Secretario del Ayuntamiento.

El Interventor del Ayuntamiento.

Secretario:

El Jefe de la Unidad de Contratación

CLÁUSULA 9. La Mesa de Contratación se constituirá, en las dependencias del Ayuntamiento de El Ejido, a las 12:00 horas del undécimo día siguiente hábil a aquel en que finalice el plazo de presentación de las solicitudes, y si dicho día de apertura cayese en sábado, se trasladará al siguiente día hábil. Constituida la Mesa, la misma procederá al examen de las solicitudes presentadas y las remitirá a Desarrollo Urbanístico de El Ejido para su revisión.

CLÁUSULA 10. Una vez efectuada la lista provisional de las solicitudes presentadas, Desarrollo Urbanístico de El Ejido la elevará a la Mesa de Contratación para su examen y posteriormente ésta propondrá la aprobación del listado inicial de solicitudes aceptadas, así como su publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de El Ejido, otorgando un plazo de 10 días hábiles para la presentación de las posibles alegaciones a la lista publicada.

Transcurrido este plazo la Mesa de Contratación propondrá la resolución de las alegaciones presentadas, aprobación de un listado de solicitantes y la realización de un sorteo público ante notario, con el fin de establecer el orden correspondiente de elección de vivienda. La metodología para asignación de viviendas será por tanto la siguiente:

- 1.- Cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el pliego tipo de cláusulas para las viviendas ofertadas.
- 2.- Una vez conocido el listado definitivo de solicitudes se utilizará el sorteo público para la adjudicación de viviendas.
- 3.- Para los casos no previstos se utilizará el sorteo.

Una vez establecido el orden definitivo de los solicitantes, que se acreditará con el Acta Notarial correspondiente, Desarrollo Urbanístico de El Ejido elaborará la lista definitiva en función del orden del Sorteo notarial, que se presentará a la Mesa de Contratación para su aprobación y traslado a la Junta Local de Gobierno de este Ayuntamiento.

CLÁUSULA 11. Una vez aprobada la lista definitiva de los solicitantes se procederá a su publicación en el tablón de edictos de este organismo, junto con el día y hora en que tendrán que comparecer para elegir las viviendas que se enajenan. Asimismo se publicará una reseña en el diario de mayor circulación. En caso de que el solicitante no compareciera en fecha y hora señalada, se entenderá por desistido en sus derechos.

CLÁUSULA 12.- En el caso de que la adjudicación se realice a más de una persona y no se llegara a formalizar el contrato a todas por motivos imputables a ellas, se establecerá el siguiente procedimiento: En primer lugar se les instará a que lleguen a un acuerdo; si éste no fuera posible, se procederá a un sorteo. En todo caso los adquirentes individualmente deberán cumplir también los requisitos para acceder a la vivienda.

CLÁUSULA 13.- En todo caso en las promociones que existan cupos especiales de viviendas como los descritos en la Cláusula 5 de este Pliego se realizarán sendos sorteos entre las solicitudes aceptadas sin baremación alguna según idéntico procedimiento de publicidad y concurrencia descrito en la cláusula 7 de este Pliego.

CLÁUSULA 14.- Las viviendas que se enajenan tienen constituidas un préstamo hipotecario que grava las fincas, por lo que los adjudicatarios deberán acreditar su solvencia económica ante la entidad bancaria otorgante del mencionado préstamo. En el supuesto en que la mencionada entidad financiera no admitiese como solvente algún adjudicatario, éste deberá obtener en otra entidad bancaria un préstamo cualificado para financiar la vivienda o renunciar a la misma o, en última instancia, se resolvería el contrato de compraventa.

CLÁUSULA 15.- Los adjudicatarios estarán obligados a presentar cualquier otra documentación que la promotora o la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía considere necesaria para completar el expediente para la tramitación de las ayudas correspondientes por la compra de una vivienda de protección oficial.

CLÁUSULA 16.- En el supuesto en que quedara desierto el presente concurso, se procederá a enajenarlos mediante procedimiento negociado, conforme se establece en el artículo 21, b) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

CLÁUSULA 17.- El presente pliego tipo de cláusulas administrativas, por su propia naturaleza, tiene un carácter genérico. Sin embargo, de manera excepcional y para una promoción concreta, Desarrollo Urbanístico de El Ejido S.L. podrá, sin modificar el mismo, aprobar los criterios de adjudicación, en función de las necesidades que en ese momento tenga el municipio.

CLÁUSULA 18.- El presente Pliego tipo de cláusulas administrativas estará condicionado suspensivamente al ofrecimiento en venta de cada promoción.

CLÁUSULA 19.- En todo lo no previsto específicamente en este pliego se entenderá aplicable lo dispuesto en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, Ley Reguladora de Bases de Régimen Local 7/1.985, de 2 de abril, Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Texto refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por RDL 781/1.986, de 18 de abril y las restantes normas del derecho administrativo y, por último, el Derecho Privado.

DESARROLLO URBANISTICO DE EL EJIDO S.L.

Fdo.: Alvaro Moratalla Cuesta

PLIEGO TIPO DE CLAUSULAS EN EL QUE SE ESTABLECEN LOS CRITERIOS PARA LA ENAJENACION DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL, EN CUALQUIER REGIMEN, PROMOVIDAS POR DESARROLLO URBANISTICO DE EL EJIDO S.L.

Anexo 1: CARACTERÍSTICAS PROMOCIÓN

PROMOCION:		
CALIFICACION SOLICITADA	PROTEGIDAS DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONÓMICA	
SITUACION	C/ Princesa Sofía. Balema	
CUPO ESPECIAL VV ADAPTADAS MINUSVALIDOS	NO	
CUPO ESPECIAL VV FAMILIAS NUMEROSAS	NO	
CUPO GENERAL	SI	
	Nº VIVIENDAS	23
	SUPERFICIE UTIL MEDIA	53 m2
	GARAJE	No vinculado
	TRASTERO	NO
	LOCAL COMERCIAL	NO
	PRECIO MAXIMO DE VENTA VIVIENDA (€/m2 útil)	1.359,10
	PRECIO MAXIMO DE VENTA GARAJE (€/m2 útil)	815,46
ADQUIRIENTES: REQUISITOS PARTICULARES PROMOCION		
	MAXIMO IPREM	5,5
	INGRESOS MÍNIMOS (€)	8800